A

Tengku Noor Ashikin bt Tengku Manshor lwn Tengku Nawiah bt Tengku Chik (sebagai wakil diri kepada Tengku Abdul Kadir bin Tengku Chik) dan satu lagi

B

MAHKAMAH TINGGI (KOTA BHARU) — GUAMAN SIVIL NO 22-NCVC-14–03 TAHUN 2016
AHMAD BACHE PK
30 JANUARI 2018

C

Kontrak — Jual beli tanah — Pelaksanaan spesifik — Plaintif dan si mati memasuki perjanjian jual beli tanah — Plaintif memohon pelaksanaan spesifik agar defendan-defendan sebagai penerima pusaka dan waris si mati melaksanakan pindah milik tanah — Sama ada perjanjian jual beli sah dan berkuatkuasa — Sama ada defendan-defendan terikat kepada perjanjian jual beli — Sama ada plaintif berhak untuk menuntut pelaksanaan spesifik — Sama ada tindakan plaintif terhalang oleh prinsip res judicata — Sama ada penamatan perjanjian disebabkan luar kawalan — Akta Kontrak 1950 ss 10(1) & 26

D

E

Undang-Undang Tanah — Penjualan tanah — Pemindahan — Sama ada plaintif adalah pemilik benefisial bagi tanah tersebut — Sama ada defendan-defendan pemilik berdaftar yang tak boleh disangkal — Kanun Tanah Negara s 340(4)(b)

F

Plaintif dalam tindakan semasa telah menuntut beberapa perintah antara lain pelaksanaan spesifik ke atas perjanjian jual beli yang telah ditandatangani pada 18 Mac 2010 di antara plaintif dan ibunya, Allahyarham Tengku Khadijah bt Tengku Chik, agar Tengku Abdul Kadir bin Tengku Chik dan Tengku Nawiah bt Tengku Chik ('defendan kedua') selaku penerima pusaka dan waris, melaksanakan pindah milik kesemua bahagian tanah tersebut kepada plaintif. Di dalam perjanjian jual beli tersebut, terdapat beberapa peruntukan penting, antara lain bahawa: (a) tanah tersebut dijual kepada plaintif dengan harga belian sebanyak RM15,000 yang telah diakui terima oleh si mati; (b) si mati (selaku penjual) memberi akujanji untuk mencari geran tanah tersebut bagi tujuan proses pindah milik; (c) si mati akan memberikan dan menandatangani surat kuasa wakil kepada plaintif (sebagai pembeli); (d) plaintif mempunyai kebebasan untuk memasukkan kaveat ke atas tanah tersebut sementara menunggu pindah milik tanah tersebut; dan (e) perjanjian adalah mengikat kesemua penerima pusaka, waris-waris, pewakil dan penerima hak dari kesemua pihak di sini. Isu-isu yang perlu diputuskan adalah: (i) sama ada perjanjian jual beli tersebut sah dan berkuat kuasa; (ii) sama ada defendan-defendan, selaku orang yang mendapat hak, penerima pusaka dan waris si mati terikat kepada perjanjian jual beli tersebut; (iii) sama ada plaintif

G

H

I

berhak untuk menuntut pelaksanaan spesifik perjanjian jual beli tersebut terhadap defendan-defendan; (iv) sama ada plaintif adalah pemilik benefisial bagi tanah tersebut yang kini dipegang oleh Tengku Abdul Kadir bin Tengku Chik dan defendan kedua atas amanah; dan (v) sama ada Tengku Abdul Kadir bin Tengku Chik dan defendan kedua adalah pemilik berdaftar yang tak boleh disangkal ke atas tanah tersebut. Selain itu, defendan-defendan telah membangkitkan beberapa isu lain iaitu: (1) tindakan semasa terhalang oleh prinsip res judicata memandangkan terdapat tindakan lain yang pernah diambil oleh plaintif terhadap defendan-defendan sebelum ini; (2) penamatan perjanjian jual beli tersebut disebabkan luar kawalan dan kegagalan untuk mengesan geran adalah termasuk sebab-sebab di luar kawalan; dan (3) isu berkaitan kredibiliti saksi-saksi. Di dalam kes semasa, pihak plaintif bergantung dengan keterangan oleh dirinya sendiri dan seorang peguam iaitu SP1, manakala pihak defendan bergantung dengan keterangan oleh defendan kedua.

Diputuskan, membenarkan tindakan plaintif dengan kos sebanyak RM4,000:

(1) Keterangan SP1 berkenaan keupayaan mental si mati pada masa yang material tidak dapat dipatahkan oleh mana-mana keterangan yang lain. Berdasarkan penelitian mahkamah terhadap perjanjian jual beli tersebut, mahkamah berpuas hati bahawa perjanjian tersebut adalah kontrak yang sah dan berkuatkuasa sebagaimana yang diperuntukkan di dalam s 10(1) Akta Kontrak 1950 ('Akta'). Selain itu, berdasarkan s 26, penjelasan 2 Akta, isu berkaitan harga jualan yang dicadangkan oleh defendan sebagai harga yang tidak berpatutan dengan nilai tanah yang tinggi bukanlah suatu isu material yang boleh menjejaskan keesahan perjanjian jual beli tersebut (lihat perenggan 17, 21 & 31).

(2) Adalah menjadi fakta yang tidak dipertikaikan bahawa defendan-defendan adalah penerima pusaka dan waris kepada si mati. Berdasarkan klausa 11.1 perjanjian jual beli tersebut, defendan-defendan di dalam kapasiti sedemikian adalah terikat kepada terma-terma perjanjian tersebut. Malahan, defendan kini tidak boleh secara lisan menyatakan sebaliknya kerana dihalang oleh ss 91 dan 92 Akta Keterangan 1950 ('AK'). Selain itu, berdasarkan keterangan, defendan-defendan sememangnya sedar akan kewujudan perjanjian dan surat kuasa wakil tersebut. Fakta bahawa sebahagian daripada penyewa tanah tersebut telah membuat bayaran kepada plaintif tanpa bantahan daripada defendan-defendan dengan jelas menunjukkan bahawa defendan-defendan mengiktiraf hak dan kepentingan plaintif terhadap tanah tersebut. Berdasarkan alasan-alasan di atas, defendan-defendan terikat untuk melaksanakan terma-terma perjanjian jual beli tersebut sebaik sahaja mereka mengetahuinya (lihat perenggan 34–36, 38 & 43–45).

(3) Memandangkan perjanjian jual beli tersebut adalah sah dan plaintif merupakan pihak yang mempunyai kepentingan benefisial ke atas tanah tersebut, oleh itu, plaintif mempunyai hak untuk mendapatkan bantuan ekuiti iaitu melalui tuntutan pelaksanaan spesifik terhadap defendan-defendan selaku waris dan penerima pusaka si mati. Selain itu, tindakan defendan-defendan yang menyembunyikan kewujudan plaintif sebagai anak yang berhak terhadap tanah tersebut semasa perbicaraan pembahagian pusaka si mati menunjukkan wujudnya niat jahat dan penipuan dan/atau salahnyataan dalam memperolehi tanah tersebut oleh defendan-defendan. Di dalam keadaan sedemikian, ekuiti wajar membantu plaintif untuk menuntut perintah pelaksanaan spesifik (lihat perenggan 46 & 51–52).

(4) Sebaik sahaja plaintif menjelaskan kesemua bayaran harga belian (yang diakui si mati) tanah tersebut dan disahkan pengakuan tersebut oleh SP1, si mati telah pun menjadi pemegang amanah bagi pihak plaintif dan apabila tanah tersebut dipindahkan secara turunmilik kepada defendan-defendan, maka amanah tersebut juga turut berpindah kepada defendan-defendan. Oleh itu, kegagalan si mati telah menjadi kegagalan defendan-defendan juga sebagai penerima pusaka untuk melaksanakan pendaftaran pindah milik tanah tersebut kepada plaintif. Selagi tanah tersebut tidak didaftarkan di atas nama plaintif, maka defendan-defendan masih lagi memegang tanah tersebut secara amanah konstruktif bagi pihak plaintif (lihat perenggan 54 & 59).

(5) Berdasarkan keterangan, Tengku Abdul Kadir dan defendan kedua yang telah menerima tanah tersebut secara turunmilik merupakan pemilik berdaftar. Walau bagaimanapun, berdasarkan kes *Krishnadas a/l Achutan Nair & Ors v Maniyam a/l Samykano* [1997] 1 MLJ 94 serta s 340(4)(b) Kanun Tanah Negara, hak milik dan kepentingan defendan-defendan terhadap tanah tersebut boleh disangkal dan telah pun disangkal dengan operasi undang-undang khususnya melalui ekuiti (lihat perenggan 60 & 63).

(6) Tuntutan terdahulu adalah berkaitan tuntutan untuk menuntut pusaka, manakala kes semasa adalah berkaitan tuntutan pelaksanaan spesifik akibat kegagalan defendan mematuhi perjanjian jual beli. Jelas kes terdahulu dan kes semasa melibatkan isu yang berlainan. Oleh itu, kes semasa tidak terhalang oleh prinsip res judicata (lihat perenggan 68–69).

(7) Defendan kedua merupakan salah seorang pemilik, namun apabila plaintif menanyakan kedudukan geran asal, plaintif tidak mendapat kerjasama daripada defendan. Ironinya defendan-defendan telah menyempurnakan pendaftaran perintah turunmilik tanpa sebarang masalah. Mahkamah membuat inferens bahawa defendan-defendan sebenarnya mengetahui akan kedudukan/keberadaan geran asal tersebut, tetapi sengaja menyembunyikan daripada pengetahuan plaintif.

Sehubungan dengan itu mahkamah mendapati bahawa ketiadaan geran asal bukanlah penyebab kepada terbatalnya perjanjian jual beli tersebut. Malah ianya terus berkuatkuasa dan masih boleh diteruskan mengikut peruntukan di bawah klausa 11 iaitu kesan mengikat (lihat perenggan 73–74).

(8) Jawapan oleh defendan kedua kepada soal balas peguam plaintif jelas menunjukkan bahawa defendan kedua tidak mengetahui berkenaan tuntutan sebenar plaintif. Justeru, secara keseluruhan mahkamah mendapati bahawa ada sebahagian keterangan defendan kedua yang meragukan. Sebaliknya, mahkamah mendapati bahawa keterangan SP1 dan plaintif sepanjang perbicaraan adalah rasional, konsisten dan selari dengan keterangan dokumentar yang telah dikemukakan ke mahkamah. Mereka juga tidak goyah semasa disoal balas oleh peguam defendan. Justeru, mereka adalah saksi yang *credible* (lihat perenggan 80–81).

[English summary

The plaintiff in this present action claimed several orders, inter alia, specific performance of the sale and purchase agreement signed on 18 March 2010 between the plaintiff and her mother, the late Tengku Khadijah bt Tengku Chik, so that Tengku Abdul Kadir bin Tengku Chik and Tengku Nawiah bt Tengku Chik (the second defendant') as the receiver of the estate and heir, conduct the transfer of all the portion of the said land to the plaintiff. In the sale and purchase agreement, there were several pertinent provisions, inter alia, that: (a) the said land sold to the plaintiff for the purchase price of RM15,000 was acknowledged by the deceased; (b) the deceased (as the seller) had undertook to search the land grant for the purpose of the transfer process; (c) the deceased would grant and sign the power of attorney to the plaintiff (as the purchaser); (d) the plaintiff had the liberty to enter a caveat on the said land whilst pending the transfer of the said land; and (e) the agreement was binding on all the receiver of the estate, the heir, the representatives and receiver of rights from all the parties herein. The issues to be determined were: (i) whether the said sale and purchase agreement was valid and enforceable; (ii) whether the defendants, as the person to obtain the right, the receiver of the estate and the heir of the deceased was bound by the said sale and purchase agreement; (iii) whether the plaintiff had the right to claim specific performance of the said sale and purchase agreement upon the defendants; (iv) whether the plaintiff was the beneficial owner of the said land currently held by Tengku Abdul Kadir bin Tengku Chik and the second defendant on trust; and (v) whether Tengku Abdul Kadir bin Tengku Chik and the second defendant were the undisputable registered owner of the said land. Further, the defendants had raised several issues, that: (1) the present action was restricted by the principle of res judicata as there were other actions initiated previously by the plaintiff against the defendants; (2) the termination of the said sale and purchase of the agreement which was caused by the failure and irregularity to search the grant were

A included as the reasons of irregularity; and (3) the issue relating to the credibility of the witnesses. In the present case, the plaintiff depended on his own evidence and a legal counsel ie SP1, whilst the defendant depended on the evidence of the second defendant.

B **Held**, allowing the action of the plaintiff with costs of RM4,000:

(1) The evidence of SP1 in relation to the mental capability of the deceased at the material time was not rebutted by any other evidence. Based on the evaluation of the court on the said sale and purchase agreement, the court C was satisfied that the said agreement was a valid and enforceable contract as provided in s 10(1) of the Contracts Act 1950 ('the Act'). Further, based on s 26, explanation 2 of the Act, the issue on the proposed sale price by the defendant was an improper price compared to the high value of land was not a material issue that would jeopardise the validity of the D said sale and purchase agreement (see paras 17, 21 & 31).

(2) It was an undisputable fact that the defendants were the receiver of the estate and heir to the deceased. Based on cl 11.1 of the said sale and purchase agreement, the defendants in such capacity was bound by the terms of the said agreement. Furthermore, the defendant now could not E orally state otherwise due to the restriction by ss 91 and 92 of the Evidence Act 1950 ('the EA'). Apart from that, based on the evidence, the defendants actually had realised the existence of the said agreement and power of attorney. The fact that a part of the rented said land had made payment to the plaintiff without any objection from the defendants F clearly showed that the defendants had recognised the rights and interests of the plaintiffs on the said land. Based on the grounds above, the defendants were bound to perform the terms of the said sale and purchase of the agreement as soon as they had knowledge of it (see paras 34–36, 38 & 43–45).

G (3) As the said sale and purchase agreement was valid and the plaintiff was the party with beneficial interests on the said land, therefore, the plaintiff had the right to obtain the equitable remedy by way of a claim for specific performance against the defendants as the heir and receiver of the H deceased's estate. Further, the action by the defendants of concealing the existence of the plaintiff as the rightful child of the said land during the trial of the deceased's division of estate showed the existence of mala fide and fraud and/or misstatement in obtaining the said land by the defendants. In such circumstances, equity could properly assist the I plaintiff to claim an order for specific performance (see paras 46 & 51–52).

(4) As soon as the plaintiff settled all of the purchase price (as acknowledged by the deceased) of the said land and confirmed the said admission of SP1, the deceased was already made the trust holder for the plaintiff and

when the said land was transferred through inheritance to the defendants, the said trust were also transferred to the defendants. Therefore, the failure of the deceased was also the failure of the defendants as the estate receivers to conduct the registration of transfer of the said land to the plaintiff. As long as the land was not registered in the plaintiff's name, the defendants still held the said land on trust constructively for the plaintiff (see paras 54 & 59).

(5) Based on the evidence, Tengku Abdul Kadir and the second defendant who received the said land on inheritance were the registered owners. Nevertheless, based on the case of *Krishnadas a/l Achutan Nair & Ors v Maniyam a/l Samykano* [1997] 1 MLJ 94 and s 340(4)(b) of the National Land Code, the rights in title and interests of the defendants on the said land could be disputed and had been disputed by the operation of law in particular by way of equity (see paras 60 & 63).

(6) The previous claim was a claim to claim the estate, whilst the present case was a claim for specific performance due to the failure of the defendant to comply with the sale and purchase agreement. It was clear the previous case and the present case involved a different issue Therefore, the present case was not restricted by the principle of res judicata (see paras 68–69).

(7) The second defendant was one of the owner, but when the plaintiff questioned the status of the original grant, the plaintiff did not have the cooperation from the defendant. Ironically the defendants had executed the registration of the bestowment order without any problem. The court made an inference that the defendants had actual knowledge of the status/existence of the said original grant, but intentionally concealed it from the plaintiff's knowledge. Therefore the court found that the absence of the original grant was not a cause to terminate the said sale and purchase agreement. Rather it continued to be enforce and could continue by virtue of the provision under cl 11 ie binding effect (see paras 73–34).

(8) The response by the second defendant to the counter question of the plaintiff's counsel clearly showed that the second defendant had no knowledge of the actual claim of the plaintiff. Hence, overall the court found that there were parts of the second defendant which were doubtful. In contrast, the court found that the evidence of SP1 and the plaintiff during the trail were rationale, consistent and in line with the documentary evidence submitted to court. They were not shaken during cross-examination by the defendant's counsel. Hence, they were credible witnesses (see paras 80–81).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pelaksanaan spesifik, lihat 3(4) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2018 Reissue) perenggan 7153–7166.

Untuk kes-kes mengenai pemindahan, lihat 8(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 5543–5548.

Kes-kes yang dirujuk

Chang Kow Chin v Kammala a/p S Kumarasamy [1998] MLJU 5; [2000] 2 CLJ 167, MT (dirujuk)
Haji Osman bin Abu Bakar v Saiyed Noor bin Saiyed Mohamed [1952] 1 MLJ 37, MR (dirujuk)
Hooi Cheng Kwong & Anor v Paul Hooi [1981] 2 MLJ 306 (dirujuk)
Keng Huat Film Co Sdn Bhd v Makhanlall (Properties) Pte Ltd [1984] 1 MLJ 243, MP (dirujuk)
Kersah La'usin v Sikin Menan [1966] 2 MLJ 20 (dirujuk)
Krishnadas a/l Achutan Nair & Ors v Maniyam a/l Samykano [1997] 1 MLJ 94; [1997] 1 CLJ 636, MP (dirujuk)
Lau Yoke Yee (P) (sebagai pentadbir harta pusaka Low Sau Chuin @ Lau Chaik Tong @ Lau Sau Chuin, si mati) and Anor v Ting Liang Teng and Anor [2005] MLJU 282; [2005] 3 CLJ 770, MR (dirujuk)
Mohamad Sukri bin Salleh lwn Mohammed Fathi bin Abd Rahim dan lain-lain [2015] 10 MLJ 360; [2014] 1 LNS 1224, MT (dirujuk)
Mohamed Moidu bin Mohamed & Anor v Hassan bin Kadir & Ors [2001] 4 MLJ 292; [2001] 6 CLJ 533, MT (dirujuk)
Teja Singh Mohinder Singh v Saifulnizam & Ors [2015] MLJU 2360; [2015] 1 LNS 698, MT (dirujuk)
The Pacific Bank Bhd v Chan Peng Leong [1998] 2 MLJ 613, MR (dirujuk)
Tindok Besar Estate Sdn Bhd v Tinjar Co [1979] 2 MLJ 229, MP (dirujuk)
Tong Lee Hwa & Anor v Lee Yoke San [1979] 1 MLJ 24, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 ss 8, 91, 92, 101, 103
Akta Kontrak 1950 ss 10(1), 26, 38
Akta Relif Spesifik 1950 ss 11, 11(2)
Akta Setem 1949 s 4
Kanun Tanah Negara ss 340, 340(4)(b), Borang 14A

Noor Hamiza Ab Hamid (Abdul Razak Muhidin & Assoc) bagi pihak plaintif.
Ku Abdul Rahman bin Ku Ismail (Mirzawati & Assoc) bagi pihak defendan.

Ahmad Bache PK:

LATAR BELAKANG

[1] Di dalam kes ini, plaintif telah menuntut beberapa perintah antara lain perlaksanaan spesifik ke atas perjanjian jual beli yang telah ditandatangani pada 18 Mac 2010 di antara plaintif dan ibunya, Allahyarham Tengku Khadijah bin Tengku Chik, agar defendan-defendan selaku penerima pusaka dan waris,

melaksanakan pindah milik kesemua bahagian tanah yang dimaksudkan kepada plaintif. A

[2] Di akhir perbicaraan, di atas imbangan kebarangkalian, mahkamah mendapati bahawa plaintif telah berjaya membuktikan tuntutannya dengan kos sebanyak RM4,000 terhadap defendan. B

[3] Tidak berpuas hati dengan keputusan tersebut, defendan telah memfailkan rayuan ke Mahkamah Rayuan.

C

[4] Ini merupakan alasan-alasan kepada penghakiman tersebut.

FAKTA KES

[5] Plaintif adalah anak kepada Allahyarhamah Tengku Khadijah bt Tengku Chik ('si mati'). Allahyarham Tengku Abdul Kadir bin Tengku Chik dan Tengku Nawiah bt Tengku Chik ('defendan kedua') adalah adik beradik kandung si mati. D

[6] Semasa ibunya (Tengku Khadijah, 'si mati') masih hidup, melalui perjanjian jual beli yang disetemkan pada 18 Mac 2010 ('P1'), si mati telah menjual 9240/55440 bahagian tanah tidak dipecahkan di dalam tanah yang dipegang di bawah hak milik GRN 2130, Lot 37 Sesyen 2, Bandar Kota Bharu, Kelantan ('tanah tersebut') kepada plaintif dengan harga sebanyak RM15,000. Si mati telah mengakui terima pembayaran tersebut pada masa menandatangani perjanjian jual beli tersebut. E F

[7] Allahyarham Tengku Abdul Kadir dan defendan kedua sebagai adik beradik kandung si mati adalah waris-waris kepada si mati yang telah menerima secara turun milik tanah tersebut sebagai pesaka si mati sebagaimana perintah pembahagian melalui guaman pembahagian No JKPTG/PK Mac 02/0705/2010 Tahun 2010 bertarikh 21 Disember 2010 (Lihat P6 — ms 32–33 Ikatan B dan perintah pembahagian di ms 29–31 Ikatan B). G

H

[8] Si mati semasa beliau masih hidup telah menyewakan tanah-tanah tersebut dan turut menyempurnakan satu surat wakil kuasa bagi manfaat plaintif bertarikh 12 April 2010. Pindah milik tanah tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh kerana ketiadaan geran asal sehinggalah si mati meninggal dunia pada 21 Mei 2010 yang menyebabkan plaintif memfailkan tuntutan ini. I

[9] Di dalam perjanjian jual beli ('P1') tersebut, terdapat beberapa peruntukan penting, antara lain bahawa:

A (a) tanah tersebut dijual kepada plaintif dengan harga belian sebanyak RM15,000 yang telah diakui terima oleh si mati (klausa 4.1.1);

(b) si mati (selaku penjual) memberi akujanji untuk mencari geran tanah tersebut bagi tujuan proses pindahmilik (klausa 5.1);

B (c) si mati akan memberikan dan menandatangani surat wakil kuasa kepada plaintif (sebagai pembeli) (klausa 6.1);

(d) plaintif mempunyai kebebasan untuk memasukkan kaveat ke atas tanah tersebut sementara menunggu pindahmilik tanah tersebut (klausa 9.1.1);

C dan

(e) perjanjian adalah mengikat kesemua penerima pesaka, waris-waris, pewakil dan penerima hak dari kesemua pihak di sini (klausa 11.1).

D **[10]** Pada kira-kira penghujung tahun 2011, plaintif telah dimaklumkan oleh salah seorang penyewa di atas tanah tersebut bahawa tanah tersebut telah menjadi hakmilik defendan-defendan dan beliau telahpun membuat bayaran sewa berkenaan kepada defendan-defendan sebagaimana permintaan defendan-defendan.

E

[11] Semakan yang dibuat plaintif dengan pihak Pejabat Tanah dan Galian Negeri Kelantan mendapati bahawa tanah tersebut telah diturunmilik kepada Allahyarham Tengku Abdul Kadir bin Tengku Chik dan defendan kedua pada 19 Julai 2011 melalui nombor perserahan: 895/2011 lanjutan daripada F perintah Pembahagian bertarikh 21 Disember 2010 dalam Guaman Pembahagian No: JKPTG/PK Mac 02/0705/2010 Tahun 2010. Oleh hal yang demikian, pindahmilik tanah tersebut berdasarkan surat wakil kuasa tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh plaintif.

G

[12] Bagi menjaga kepentingan plaintif sebagai pemilik benefisial dan berdasarkan klausa 9.1.1, perjanjian jual beli tersebut ('P1'), plaintif telah memasukkan kaveat persendirian melalui nombor perserahan: 398/2012 pada 27 Mac 2012 dan perlanjutan tempoh kaveat tersebut juga telah didaftarkan pada 4 April 2013 melalui nornbor perserahan: 407/2013. H

[13] Beberapa perbincangan telah dibuat di antara pihak-pihak, namun tiada sebarang penyelesaian dicapai sehinggalah plaintif memfailkan tindakan ini untuk mendapatkan perintah-perintah seperti di dalam pernyataan I tuntutannya terhadap defendan-defendan seperti di bawah:

(a) satu deklarasi bahawa plaintif, Tengku Noor Ashikin bt Tengku Manshor (No K/P: 620114–03–5402) adalah pemilik benefisial bagi 9240/55440 bahagian yang tidak dipecahkan di dalam tanah yang dipegang di bawah Hakmilik GRN 21301, Lot 37 Seksyen 2, Bandar Kota Bharu, Jajahan

Kota Bharu, Negeri Kelantan ('bahagian tanah tersebut') yang dahulunya didaftarkan atas nama Tengku Khadijah bt Tengku Chik (No K/P: 260104–03–5138);

(b) perlaksanaan spesifik ke atas perjanjian jual beli bertarikh 18 Mac 2010 agar defendan-defendan selaku penerima pusaka dan juga waris kepada Allahyarhamah Tengku Khadijah bt Tengku Chik melaksanakan pindahmilik kesemua 9240/55440 bahagian (iaitu 2/18 bahagian yang didaftarkan atas nama defendan pertama dan 1/18 bahagian yang didaftarkan atas nama defendan kedua pada 19 Julai 2011 melalui nombor perserahan: 895/2011 mengikut perintah pembahagian bertarikh 21 Disember 2010) yang tidak dipecahkan di dalam tanah yang dipegang di bawah Hakmilik GRN 21301, Lot 37 Seksyen 2, Bandar Kota Bharu, Jajahan Kota Bharu, Negeri Kelantan ('bahagian tanah tersebut') untuk dan bagi pihak plaintif dalam tempoh tujuh hari dari tarikh perintah dikeluarkan;

(c) defendan-defendan hendaklah mengemukakan salinan asal suratan hakmilik tanah yang dipegang di bawah Hakmilik GRN 21301, Lot 37 Seksyen 2, Bandar Kota Bharu, Jajahan Kota Bharu, Negeri Kelantan tersebut bagi tujuan pendaftaran pindahmilik bahagian tanah tersebut kepada plaintif;

(d) sekiranya defendan-defendan gagal melaksanakan sebagaimana (b) dan (c) di atas, maka Penolong Kanan Pendaftar atau Timbalan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya di Kota Bharu diberi kuasa untuk menyempurnakan memorandum pindahmilik (Borang 14A) bagi maksud pindahmilik kesemua 9240/56440 bahagian (iaitu 2/18 bahagian yang didaftarkan atas nama defendan pertama dan 1/18 bahagian yang didaftarkan atas nama defendan kedua pada 19 Julai 2011 melalui nombor perserahan: 895/2011 mengikut perintah pembahagian bertarikh 21 Disember 2010 yang tidak dipecahkan di dalam tanah yang dipegang di bawah Hakmilik GRN 21301, Lot 37 Seksyen 2, Bandar Kota Bharu, Jajahan Kota Bharu, Negeri Kelantan ('bahagian tanah tersebut') kepada nama plaintif, Tengku Noor Ashikin bt Tengku Manshor (No K/P: 620114–03–5402);

(e) Pendaftar Hakmilik Negeri Kelantan dan/atau Pentadbir Tanah dan Jajahan Kota Bharu, Kelantan diberi kuasa untuk mendaftarkan pelupusan atau pindahmilik bahagian tanah tersebut (iaitu 2/18 bahagian yang didaftarkan atas nama defendan pertama dan 1/18 bahagian yang didaftarkan atas nama defendan kedua pada 19 Julai 2011 melalui nombor perserahan; 895/2011 mengikut perintah Pembahagian bertarikh 21 Disember 2010 kepada nama plaintif, Tengku Noor Ashikin bt Tengku Manshor (No K/P: 620114–03–5402) tanpa perlu mengemukakan salinan asal suratan hakmilik tanah yang dipegang di

bawah Hakmilik GRN 21301, Lot 37 Seksyen 2, Bandar Kota Bharu, Jajahan Kota Bharu, Negeri Kelantan tersebut;

(f) defendan-defendan hendaklah membayar kepada plaintif gantirugi am yang akan ditaksirkan;

(g) defendan-defendan hendaklah membayar kepada plaintif gantirugi khas yang akan ditaksirkan;

(h) faedah di atas keseluruhan jumlah penghakiman pada kadar 5% setahun yang dikira dari tarikh penghakiman sehingga tarikh penjelasan sepenuhnya;

(i) kos tindakan ini; dan

(j) apa jua perintah yang mahkamah fikirkan patut dan suaimanfaat.

PENGANALISAAN DAN DAPATAN MAHKAMAH

[14] Semasa perbicaraan, pihak plaintif memanggil dua orang saksi dimana SP1 adalah seorang peguam dan SP2 adalah plaintif sendiri dan pihak defendan memanggil seorang saksi sahaja iaitu defendan kedua sendiri. Di atas sebab-sebab kesihatan, peguamcara defendan telah menutup kes walaupun defendan kedua belum habis memberi keterangan di peringkat soal balas kerana tidak dapat hadir ke mahkamah kerana uzur.

[15] Terdapat lima isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah seperti berikut:

(a) sama ada perjanjian jual beli bertarikh 18 Mac 2010 tersebut sah dan berkuatkuasa?

(b) sama ada defendan-defendan, selaku orang yang mendapat hak, penerima pusaka dan waris si mati terikat kepada perjanjian jual beli tersebut?

(c) sama ada plaintif berhak untuk menuntut perlaksanaan spesifik perjanjian jual beli tersebut terhadap defendan-defendan?

(d) sama ada plaintif adalah pemilik benefisial bagi tanah tersebut yang kini dipegang oleh Tengku Abdul Kadir bin Tengku Chik dan defendan kedua atas amanah? dan

(e) sama ada Tengku Abdul Kadir bin Tengku Chik dan defendan kedua adalah pemilik berdaftar yang tak boleh disangkal ke atas tanah tersebut?

Sama ada perjanjian jual beli bertarikh 18 Mac 2010 tersebut sah dan berkuatkuasa

[16] Plaintif ('SP2') di dalam pernyataan saksinya ('PSP2') telah memberi keterangan bahawa melalui perjanjian jual beli (P1), tanah tersebut telah dijual kepada beliau oleh si mati. Di dalam jawapan kepada soalan 3 di dalam PSP2, plaintif (SP2) berkata:

S: Boleh puan jelaskan kepada mahkamah apakah hubungan puan dengan Arwah Tengku Khadijah binti Tengku Chik?

J: Arwah Tengku Khadijah binti Tengku Chik adalah ibu saya. Dahulunya Arwah adalah pemilik berdaftar ke atas Bahagian Tanah tersebut sebelum beliau menjualnya kepada saya melalui Perjanjian Jual Beli bertarikh 18 Mac 2010.

[17] Mahkamah telah meneliti perjanjian tersebut (P1) dan berpuas hati bahawa perjanjian tersebut adalah teratur. Mahkamah juga berpuas hati bahawa ianya adalah kontrak yang sah dan berkuatkuasa sebagaimana s 10(1) Akta Kontrak 1950 yang memperuntukkan seperti berikut:

(1) All agreements are contracts if they are made by the free consent of parties competent to contract, for a lawful consideration and with a lawful object, and are not hereby expressly declared to be void.

[18] Namun pihak defendan telah membangkitkan isu bahawa si mati tidak mempunyai kapasiti untuk memahami dan seterusnya menurunkan cap jarinya ke atas perjanjian tersebut.

[19] Berdasarkan keterangan SP1 iaitu peguam yang menyediakan perjanjian jual beli tersebut, beliau telah hadir sendiri ke rumah si mati untuk mendapatkan pengesahan berkenaan jual beli tersebut pada 8 Mac 2010.

[20] SP1 juga mengesahkan bahawa beliau telah membuat 'inkuiri' dengan mengajukan beberapa persoalan dan beliau percaya bahawa pada masa itu si mati mempunyai ingatan yang baik, boleh bercakap dan memahami percakapan SP1 dengan baik. Cuma si mati pada masa itu dalam keadaan 'bedridden' tetapi dari segi percakapan dan pergerakan anggota badan yang lain masih baik.

[21] Keterangan SP1 berkenaan keupayaan mental si mati pada masa itu tidak dapat dipatahkan oleh mana-mana keterangan yang lain. Malahan keterangan beliau menyokong keterangan SP2 mengenai isu ini. Keterangan SP1 mengenai perkara ini adalah seperti di dalam pernyataan saksinya (PSP1):

S: Adakah Encik pernah berjumpa dengan Arwah Tengku Khadijah?

J: Ya, saya pernah berjumpa Arwah semasa saya pergi ke rumahnya untuk mendapatkan pengesahan berkenaan jual beli tersebut pada 8 Mac 2010.

S: Boleh Encik maklumkan kepada mahkamah, bagaimanakah keadaan Arwah pada masa itu?

J: Pada masa itu, Arwah 'bedridden' dan saya difahamkan Arwah mengalami osteoporosis. Tetapi dari segi percakapan dan pergerakan anggota badan yang lain masih baik. Beliau bercakap dan boleh memahami percakapan kami dengan baik. Berdasarkan jawapan kepada beberapa persoalan yang diajukan, saya percaya bahawa beliau pada masa itu mempunyai ingatan yang baik.

[22] Mahkamah mendapati bahawa SP1 adalah saksi bebas dan saksi professional yang tidak mempunyai sebarang kepentingan ke atas harta si mati ataupun kepentingan di dalam kes ini. Di dalam hal yang demikian keteranganya wajar diterima tanpa apa-apa syak wasangka kerana beliau adalah saksi yang kredibel.

[23] Di dalam kes *Teja Singh Mohinder Singh v Saifulnizam & Ors* [2015] MLJU 2360; [2015] 1 LNS 698, walaupun isu ketidakupayaan mental (nyanyok) dan fizikal (tidak dapat menggerakkan tangan) si mati semasa menyempurnakan perjanjian jual beli tersebut dibangkitkan namun mahkamah memutuskan isu berkenaan tidak sedikit pun melemahkan kes plaintif.

[24] Maka, mahkamah memutuskan bahawa plaintif telah melepaskan beban di bawah s 101 Akta Keterangan 1950 dan beban pembuktian telah berpindah ke bahu defendan untuk membuktikan sebaliknya iaitu ketidakupayaan mental dan fizikal si mati.

[25] Defendan tidak mengemukakan sebarang laporan perubatan atau saksi pegawai perubatan/doktor di bawa ke mahkamah untuk menjelaskan dan membuktikan ketidakupayaan si mati semasa penyempurnaan perjanjian jual beli tersebut.

[26] Kegagalan defendan untuk mengemukakan apa-apa keterangan sebaliknya iaitu berkenaan dakwaan ketidakupayaan mental si mati tersebut menunjukkan defendan gagal mematuhi kehendak s 103 Akta Keterangan 1950 yang memperuntukkan seperti berikut:

> The burden of proof as to any particular fact lies on that person who wishes the court to believe in its existence, unless it is provided by any law that the proof of that fact shall lie on any particular person.

[27] Perjanjian jual beli tersebut (P1), kemudiannya telah disempurnakan oleh SP2 di pejabat SP1 bersaksikan SP2 dan telahpun dibayar duti setem sepenuhnya dan telah mengikut prosedur sewajarnya. Seksyen 4 Akta Setem 1949, berbunyi.

> Instruments chargeable with duty
>
> Subject to this Act and subject to the exemptions contained in this Act and in any written law for the time being in force, the several instruments specified in the First Schedule shall, from and after the commencement of this Act, be chargeable with the several duties specified in such Schedule.

[28] Seperti mana keterangan plaintif (SP2) harga belian adalah sebanyak RM15,000 seperti yang tercatat di bawah klausa 4.1.1 perjanjian jual beli tersebut telahpun dijelaskan oleh SP2 dan disahkan penerimaannya oleh si mati semasa menandatangani perjanjian jual beli tersebut.

[29] Di dalam kes *Mohamed Moidu bin Mohamed & Anor v Hassan bin Kadir & Ors* [2001] 4 MLJ 292; [2001] 6 CLJ 533, mahkamah telah memutuskan antara lain seperti berikut:

> Having perused the evidence of SP3 I am of the considered view that there is a binding agreement upon the terms of the deed of sale. The deed of sale was duly executed by the parties therein, stamped and registered with the High Court. The evidence of due execution by the parties was supported by the evidence of SP1 Mustaffa Mohamed the commissioner of oaths who witnessed the execution by the parties of the deed of sale. I have carefully scrutinised the evidence of SP1 and I have no hesitation in accepting his evidence as to the due execution of the agreement by the parties. SP1 is an independent witness and his testimony is accepted by this court. As was stated by His Lordship Raja Azlan Shah FJ (as His Majesty then was) in *Karthiyayani & Anor v Lee Leong Sia & Anor* [1975] 1 MLJ 119 at p 20 para D:
>
> > If a witness is independent ie if he has no interest in the success or failure of a case and his evidence inspires confidence of the Court such evidence can be acted upon.

[30] Mahkamah ini mendapati bahawa situasi kes di depan mahkamah ini adalah sama dengan situasi kes di atas.

[31] Mahkamah juga berpendapat dan bersetuju dengan plaintif bahawa isu berkaitan harga jualan yang dicadangkan oleh pihak defendan sebagai harga yang tidak berpatutan dengan nilai tanah yang tinggi bukanlah suatu isu material yang boleh menjejaskan keesahan perjanjian jual beli tersebut kerana s 26, penjelasan 2 Akta Kontrak 1950 memperuntukkan:

> In any of these cases, such an agreement is a contract.
>
> Explanation 1 — Nothing in this section shall affect the validity, as between the donor and donee, of any gift actually made.

A Explanation 2 — An agreement to which the consent of the promisor is freely given is not void merely because the consideration is inadequate; but the inadequacy of the consideration may be taken into account by the court in determining the question whether the consent of the promisor was freely given.

B **[32]** Defendan juga mendakwa bahawa kononnya plaintif telah mengambil kesempatan atas hubungan rapatnya antara ibu dan anak untuk mempengaruhi si mati (*undue influence*) yang dalam keadaan uzur menurunkan cap jari atau menyempurnakan perjanjian jual beli tersebut. Mahkamah mendapati ini merupakan cadangan semata-mata kerana tidak ada
C keterangan lisan atau dokumentar yang dikemukakan defendan bagi menyokong dakwaan tersebut, sedangkan plaintif dalam keterangannya telah menyatakan bahawa tiada apa-apa pengaruh yang telah digunakan sebaliknya penyempurnaan tersebut dibuat dengan rela hati. Ini disahkan oleh SP1 (peguam).

D

[33] Mahkamah berpendapat bahawa dakwaan defendan tersebut adalah tanpa merit dan tidak menjejaskan tuntutan plaintif sebagaimana diputuskan di dalam kes *Hooi Cheng Kwong & Anor v Paul Hooi* [1981] 2 MLJ 306 seperti berikut:

E

(2) the mere relationship of mother and son and the fact that the two were living together is in itself not sufficient to raise the presumption of undue influence. It 'suggests nothing in the way of special influence or control'.

Sama ada defendan-defendan, selaku orang yang mendapat hak, penerima pusaka
F *dan waris si mati terikat kepada perjanjian jual beli tersebut?*

[34] Klausa 11.1 perjanjian jual beli tersebut memperuntukkan antara lain bahawa perjanjian tersebut akan mengikat kesemua penerima pusaka, waris waris, pewakil dan penerima hak dan kesemua pihak-pihak.

G

[35] Adalah menjadi fakta yang tidak dipertikaikan bahawa defendan-defendan adalah selaku penerima pesaka dan waris kepada si mati (malahan ianya merupakan fakta-fakta yang dipersetujui), berdasarkan
H klausa 11.1 perjanjian tersebut (P1).

[36] Mahkamah memutuskan bahawa defendan-defendan di dalam kapasiti sedemikian selaku orang yang mendapat hak, penerima pesaka dan waris si mati adalah terikat kepada terma-terma perjanjian jual beli (P1) tersebut.

I

[37] Mahkamah di dalam kes *Mohamed Moidu Mohamed* menyatakan bahawa:

The applicable principle in the construction of documents as established by the Federal Court in *Mohd Mustafa v Kandasami* [1979] 2 MLJ 109 is that where there

is a written agreement, the true intention of the parties is to be gained from the document itself.

[38] Defendan kini tidak boleh secara lisan menyatakan sebaliknya kerana dihalang oleh ss 91 dan 92 Akta Keterangan 1950 yang menyatakan:

Seksyen 91:

Apabila terma sesuatu kontrak atau sesuatu pemberian atau apa-apa pelupusan harta telah diubah oleh atau dengan persetujuan pihak-pihak ke dalam bentuk dokumen,dan dalam segala hal yang dalamnya apa-apa perkara dikehendaki oleh undang-undang supaya diubah ke dalam bentuk dokumen, tiada keterangan boleh diberikan bagi membuktikan terma kontrak, pemberian atau pelupusan harta lain atau bagi membuktikan perkara itu, kecuali dokumen itu sendiri, atau keterangan sekunder mengenai kandungannya dalam hal yang dalamnya keterangan sekunder boleh diterima di bawah peruntukan yang terkandung terdahulu daripada ini.

Seksyen 92:

Apabila terma mana-mana kontrak, pemberian atau pelupusan lain harta, atau apabila apa-apa perkara yang dikehendaki oleh undang-undang supaya diubah ke dalam bentuk dokumen, telah dibuktikan mengikut seksyen 91, tiada keterangan mengenai apa-apa perjanjian atau pernyataan lisan boleh diterima antara pihak kepada mana-mana surat cara itu atau wakilnya dari segi kepentingan bagi maksud menyangkal, mengubah, menambah atau mengurangkan termanya: ...

[39] Ini adalah bersesuaian dengan keputusan *Tindok Besar Estate Sdn Bhd v Tinjar Co* [1979] 2 MLJ 229, di mana mahkamah di dalam penghakimannya memutuskan sepertimana berikut:

Section 92 specifically excludes evidence to contradict, vary, add to or subtract from any of the terms of a contract in writing, except in any of the situations spelled out in the provisos thereto;

[40] Di dalam kes *Keng Huat Film Co Sdn Bhd v Makhanlall (Properties) Pte Ltd* [1984] 1 MLJ 243, mahkamah telah memutuskan sepertimana berikut:

As far as our law is concerned, the exclusion of oral by documentary evidence, is governed by ss 91 and 99 of the Evidence Act 1950. Section 91 provides that the contents of a document must be proved by documents itself and s 92 provides that subject to certain provisos, no evidence of any oral agreement or statement shall be admitted for the purpose of contradicting, varying, adding to, or subtracting from its terms.

[41] Undang-undang juga telah memperuntukkan secara khusus berkaitan perkara ini sebagaimana yang termaktub di dalam s 38 Akta Kontrak 1950 seperti berikut:

A (1) The parties to a contract must either perform, or offer to perform, their respective promises, unless the performance is dispensed with or excused under this Act, or of any other law.

Promises bind the representatives of the promisors in case of the death of the promisors before performance, unless a contrary intention appears from the
B contract.

[42] Defendan-defendan mendakwa bahawa mereka tidak mengetahui berkaitan kewujudan perjanjian jual beli disempurnakan oieh si mati dan
C plaintif.

[43] Namun plaintif (SP2), di dalam keterangannya beliau menjelaskan bahawa defendan-defendan sememangnya sedar akan kewujudan perjanjian jual beli dan surat wakil kuasa tersebut kerana Tengku Abdul Kadir pernah
D meminta dan SP2 telah serahkan dokumen tersebut bersekali dengan salinan sijil mati selepas Si mati meninggal dunia.

[44] Keterangan SP2 tersebut tidak dipatahkan sepanjang beliau disoal balas oleh peguam defendan. Keterangan juga menunjukkan bahawa sebahagian
E daripada penyewa atas tanah tersebut juga telah membuat bayaran kepada plaintif tanpa sebarang bantahan daripada defendan-defendan yang mana fakta ini secara jelas menunjukkan bahawa defendan-defendan mengiktiraf hak dan kepentingan plaintif terhadap tanah tersebut.

F **[45]** Berdasarkan kepada alasan-alasan yang diberikan di atas, mahkamah memutuskan bahawa defendan-defendan terikat untuk menyempurnakan/melaksanakan terma-terma perjanjian jual beli tersebut sebaik sahaja mereka mengetahuinya.

G *Sama ada plaintif berhak untuk menuntut perlaksanaan spesifik perjanjian jual beli tersebut terhadap defendan-defendan?*

[46] Memandangkan mahkamah telah memutuskan bahawa perjanjian jual
H beli tersebut adalah sah dan plaintif sebagai pembeli dan pihak yang mempunyai kepentingan benefisial ke atas tanah tersebut, maka plaintif mempunyai hak untuk mendapatkan bantuan ekuiti iaitu melalui tuntutan perlaksanaan spesifik terhadap defendan-defendan selaku waris dan penerima pesaka si mati.

I **[47]** Perlaksanaan spesifik adalah suatu 'equitable relief' yang diperuntukkan di bawah s 11 Akta Relif Spesifik dan diberikan oleh mahkamah untuk mengarahkan defendan melaksanakan tanggungjawab yang wujud di dalam sesuatu kontrak.

[48] Mahkamah merujuk kepada satu kes yang dikemukakan plaintif iaitu kes *Chang Kow Chin v Kammala a/p S Kumarasamy* [1998] MLJU 5; [2000] 2 CLJ 167 di mana Mahkamah Tinggi Johor Bahru memutuskan bahawa:

> Section 11(2) of the Specific Relief Act 1950 enacts that specific performance may be granted in respect of agreements relating to land transactions where there is a presumption that the breach of a contract to transfer immovable property cannot be adequately relieved by money (*Zaibun Sa Binti Syed Ahmad v Loh Koon Moy & Anor* [1982] 2 MLJ 92 (PC)). In regard to executory contracts, specific performance too may be granted (*Mohamed v Ho Wai* [1961] MLJ 7).

[49] Seksyen 11(2) Akta Relif Spesifik 1950 pula memperuntukkan bahawa:

> (2) Melainkan jika dan sehingga dibuktikan selainnya, mahkamah hendaklah menganggap bahawa kemungkiran sesuatu kontrak untuk memindah milik harta tak alih tidak boleh direliefkan dengan secukupnya dengan pampasan dalam bentuk wang, dan bahawasanya kemungkiran sesuatu kontrak untuk memindahkan hakmilik harta alih itu boleh diberikan relief.

[50] Mahkamah telah memutuskan sebelum ini bahawa defendan-defendan sememangnya mempunyai pengetahuan berkenaan hak dan kepentingan plaintif atas tanah tersebut. Mahkamah berpendapat di atas pengetahuan tersebutlah defendan-defendan telah bertindak segera untuk membuat permohonan pembahagian pusaka si mati tanpa memaklumkannya kepada plaintif. Inferens yang boleh dibuat ialah defendan-defendan ingin menyembunyikan perkara tersebut daripada plaintif dan juga kepada pegawai pusaka yang mendengar perbicaraan pembahagian pusaka si mati.

[51] Tindakan defendan-defendan yang menyembunyikan kewujudan plaintif sebagai anak yang berhak terhadap tanah tersebut semasa perbicaraan pembahagian pusaka si mati menunjukkan wujudnya niat jahat dan penipuan dan/atau salahnyataan dalam memperolehi tanah tersebut oleh defendan-defendan (lihat s 8 Akta Keterangan).

[52] Di dalam keadaan sedemikian, ekuiti wajar membantu plaintif untuk menuntut perintah perlaksanaan spesifik ini.

Sama ada plaintif adalah pemilik benefisial bagi tanah tersebut yang kini dipegang oleh Tengku Abdul Kadir bin Tengku Chik dan defendan kedua atas amanah?

[53] Mahkamah mendapati bahawa sebaik sahaja plaintif memasuki perjanjian jual beli tersebut dan melaksanakan segala tanggungjawab sebagai pembeli maka ini menjadikan perjanjian jual tersebut suatu kontrak yang sah dan mengikat. Justeru plaintif telah memperolehi hak terhadap tanah tersebut (*right ad rem*) sebagaimana yang diputuskan di dalam kes *Kersah La'usin v Sikin Menan* [1966] 2 MLJ 20 seperti berikut:

A Where there is a valid binding contract for the sale of land, the purchaser, when he has performed his side of the contract, acquires a right ad rem which is also a right in personam.

B **[54]** Mahkamah bersetuju dengan hujahan plaintif bahawa sebaik sahaja plaintif menjelaskan kesemua bayaran harga belian (yang diakui si mati) dan disahkan pengakuan tersebut oleh SP1 yang menjadi saksi kepada perjanjian jual beli tersebut, si mati telahpun menjadi pemegang amanah (*equitable trustee*) bagi pihak plaintif berkaitan tanah yang dibeli tersebut dan apabila ianya dipindahkan secara turunmilik kepada defendan-defendan, maka
C amanah tersebut juga turut berpindah kepada defendan-defendan (rujuk kes *Mohamed Moidu Mohamed (No 2)*).

D **[55]** Di dalam kes *Haji Osman bin Abu Bakar v Saiyed Noor bin Saiyed Mohamed* [1952] 1 MLJ 37, Mahkamah Rayuan telah memutuskan seperti berikut:

E If a purchaser agrees to buy a piece of land and pays the purchase price then subject to the terms of the contract and in the absence of fraud, misrepresentation or mistake he is entitled to a good title to the land and to possession, and the death of the vendor does not abate his rights by one iota.

F **[56]** Keputusan kes *Hj Osman Abu Bakar* telah dirujuk dan diikuti oleh Mahkamah Rayuan di dalam kes *Lau Yoke Yee (P) (sebagai pentadbir harta pusaka Low Sau Chuin @ Lau Chaik Tong @ Lau Sau Chuin, si mati) and Anor v Ting Liang Teng and Anor* [2005] MLJU 282; [2005] 3 CLJ 770 dan juga beberapa kes-kes lain.

G **[57]** Mahkamah juga membuat inferens bahawa tindakan defendan-defendan yang tidak pernah membantah/menghalang plaintif daripada mengutip sewaan daripada sebahagian penyewa di atas tanah tersebut menunjukkan bahawa defendan-defendan telah mengiktiraf dan mengakui hak dan kepentingan plaintif ke atas tanah tersebut.

H **[58]** Di dalam kes *Mohamed Moidu Mohamed* mahkamah memutuskan bahawa:

I Even though the vendor has passed away and there is devolution of the estate to the defendants herein as beneficiaries — the rights and the constructive trust interest of the plaintiffs under the deed of sale are not jeopardised.

[59] Mahkamah memutuskan bahawa kegagalan si mati telah menjadi kegagalan defendan-defendan juga sebagai penerima pusaka si mati untuk melaksanakan pendaftaran pindahmilik tanah tersebut kepada plaintif. Selagi

tanah tersebut tidak didaftarkan di atas nama plaintif, maka defendan-defendan masih lagi memegang tanah tersebut secara amanah konstruktif bagi pihak plaintif (lihat kes *Mohamad Sukri bin Salleh lwn Mohammed Fathi bin Abd Rahim dan lain-lain* [2015] 10 MLJ 360; [2014] 1 LNS 1224).

Sama ada Tengku Abdul Kadir bin Tengku Chik dan defendan kedua adalah pemilik berdaftar yang tak boleh disangkal ke atas tanah tersebut?

[60] Daripada keterangan yang ada, mahkamah mendapati bahawa Tengku Abdul Kadir dan defendan kedua yang telah menerima tanah tersebut secara turunmilik merupakan pemilik berdaftar, namun hak milik ini boleh disangkal melalui operasi undang-undang. Seksyen 340 Kanun Tanah Negara memperuntukkan seperti berikut:

(1) The title or interest of any person or body for the time being registered as proprietor of any land, or in whose name any lease, charge or easement is for the time being registered, shall, subject to the following provisions of this section, be indefeasible.

(2) The title or interest of any such person or body shall not be indefeasible —

(a) in any case of fraud or misrepresentation to which the person or body, or any agent of the person or body, was a party or privy; or

(b) where registration was obtained by forgery, or by means of an insufficient or void instrument; or

(c) where the title or interest was unlawfully acquired by the person or body in the purported exercise of any power or authority conferred by any written law.

(4) Nothing in this section shall prejudice or prevent —

(a) the exercise in respect of any land or interest of any power of forfeiture or sale conferred by this Act or any other written law for the time being in force, or any power of avoidance conferred by any such law; or

(b) the determination of any title or interest by operation of law.

[61] Seksyen 340(4)(b) Kanun Tanah Negara pula memperuntukkan:

(4) Tiada apa jua dalam seksyen ini akan menjejaskan atau menghalang —

(a) ...

(b) Penamatan mana-mana hakmilik atau kepentingan melalui operasi undang-undang.

[62] Maksud terma 'operasi undang-undang' di dalam s 340(4)(b) KTN tersebut telah dijelaskan oleh Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Krishnadas a/l Achutan Nair & Ors v Maniyam a/l Samykano* [1997] 1 MLJ 94; [1997] 1

A CLJ 636 yang telah dikemukakan plaintif kepada mahkamah seperti berikut:

> [4] Parliament has enacted s 340(4)(b) for the purpose of dealing with fact patterns that do not fall squarely within the other exceptions to indefeasibility that appear in the second subsection to s 340 of the Code. The term 'operation of law' in the subsection is deliberately used by the Legislature to grant relief in cases where contractual or conscientious obligations are undertaken by or imposed on the registered proprietor either at law or in equity.

B

[63] Berdasarkan kes *Krishnadas Achutan Nair* serta s 340(4)(b) KTN tersebut yang dirujuk sebentar tadi, mahkamah bersetuju dengan hujahan plaintif bahawa hakmilik dan kepentingan defendan-defendan terhadap tanah tersebut sesungguhnya boleh disangkal dan telahpun disangkal dengan operasi undang-undang khususnya melalui ekuiti.

C

D ISU-ISU LAIN YANG DIBANGKITKAN

[64] Defendan-defendan semasa penghujahan telah membangkitkan banyak isu. Isu-isu tersebut adalah seperti berikut.

E *Isu res judicata*

[65] Di dalam pernyataan saksi SD1 iaitu PSD1, defendan telah merujuk kepada tindakan-tindakan yang dikatakan pernah diambil oleh plaintif terhadap defendan-defendan sebelum ini, namun tiada satu pun keterangan dokumentar mengenai perkara ini dikemukakan sebagai eksibit. Tanpa bukti-bukti sedemikian diketengahkan, amat sukar bagi mahkamah menentukan sama ada tindakan ini terhalang di atas prinsip res judicata kerana defendan gagal membuktikan bahawa isu yang telah diputuskan di dalam kes terdahulu adalah sama dengan isu di dalam perbicaraan semasa.

F

G

[66] Mahkamah Persekutuan, di dalam kes *Tong Lee Hwa & Anor v Lee Yoke San* [1979] 1 MLJ 24 telah memutuskan antara lain bahawa:

> ... to constitute a res judicata, the earlier judgment must, in terms of the Privy Council decision in *Kok Hoong v Leong Cheong Kweng Mines Ltd*, 'necessarily and with precision' determine the point in issue ...

H

[67] Kes *Tong Lee Hwa* tersebut telah dirujuk oleh Mahkamah Rayuan di dalam kes *The Pacific Bank Bhd v Chan Peng Leong* [1998] 2 MLJ 613 di mana Gopal Sri Ram JCA (pada masa itu) memutuskan seperti berikut:

I

> (1) (Per Gopal Sri Ram JCA) It is of the essence, in cases of this nature, when the plea of res judicata is taken, to identify with precision the point in issue that was decided in the earlier proceedings, which it is contended operates as a bar to relitigation. In the present instance, the point in issue in the first action that was

determined necessarily and with precision was that the demand upon which that action was based was invalid. There was, in other words, no demand. ...

[68] Apapun keterangan yang ada di hadapan mahkamah berdasarkan keterangan plaintif (SP2) menunjukkan bahawa tuntutan terdahulu adalah berkaitan tuntutan untuk menuntut pusaka, manakala kes sekarang ini adalah berkaitan tuntutan perlaksanaan spesifik akibat kegagalan defendan mematuhi perjanjian jual beli. Jelas kes terdahulu dan kes di depan mahkamah ini melibatkan isu yang berlainan.

[69] Oleh hal yang demikian, mahkamah memutuskan bahawa tindakan plaintif ini tidak terhalang oleh prinsip res judicata.

Adakah penamatan perjanjian jual beli tersebut disebabkan luar kawalan

[70] Peguamcara defendan juga telah membangkitkan isu bahawa penamatan perjanjian jual beli tersebut adalah disebabkan di luar kawalan pihak-pihak berdasarkan klausa 7.1 perjanjian tersebut (P1).

[71] SP1 semasa memberi keterangan telah dicadangkan bahawa kegagalan untuk mengesan geran adalah termasuk sebab-sebab di luar kawalan. Namun cadangan tersebut tidak dipersetujui oleh SP1.

[72] Dari keseluruhan keterangan mahkamah mendapati si mati tidak memegang dan tidak mengetahui di mana salinan asal geran tanah tersebut berada. Di atas sebab itulah beliau telah menyempurnakan surat wakil kuasa tersebut bagi memudahkan plaintif untuk menguruskan pindahmilik tanah tersebut.

[73] Defendan kedua juga merupakan salah seorang pemilik, namun apabila plaintif menanyakan kedudukan geran asal, plaintif tidak mendapat kerjasama daripada defendan. Ironinya defendan-defendan dapat pula menyempurnakan pendaftaran perintah turunmilik (mendaftarkan nama mereka sebagai pemilik berdaftar) tanpa sebarang masalah. Mahkamah membuat inferens bahawa defendan-defendan sebenarnya mengetahui akan kedudukan/keberadaan geran asal tersebut, tetapi sengaja menyembunyikan daripada pengetahuan plaintif.

[74] Sehubungan dengan itu mahkamah mendapati bahawa ketiadaan geran asal bukanlah penyebab kepada terbatalnya perjanjian jual beli tersebut. Malah ianya terus berkuatkuasa dan masih boleh diteruskan mengikut peruntukan di bawah klausa 11 iaitu kesan mengikat (*binding effect*).

Plaintif kononnya adalah anak angkat

A **[75]** Defendan telah menegaskan bahawa plaintif adalah seorang anak angkat. Ini dinafikan oleh plaintif. Mahkamah telah meneliti surat beranak plaintif dan mendapati bahawa tidak ada apa-apa maklumat di dalamnya yang menyatakan plaintif adalah seorang anak angkat. Keterangan lisan defendan tidak boleh mengatasi dan mengubah makluat di dalam dokumen tersebut
B sebab dihalang oleh ss 91 dan 92 Akta Keterangan seperti yang disentuh sebelum ini. Malahan tidak ada apa-apa keterangan kukuh dan meyakinkan dikemukakan defendan-defendan untuk membuktikan fakta ini.

C **[76]** Apapun isu ini tidak penting kerana kes di hadapan mahkamah bukanlah kes melibatkan perbicaraan harta pusaka yang melibatkan anak/adik beradik kandung.

Kredibiliti saksi

D

[77] Mahkamah telah melihat demeanour saksi-saksi secara keseluruhan. Mahkamah mendapati bahawa keadaan SD1 adalah berusia dan juga kelihatan uzur. Ini terbukti apabila beliau tidak dapat hadir ke mahkamah untuk menyambung memberi keterangan di dalam soal balas hinggakan peguam
E defendan terpaksa menutup kes defendan 'prematurely'.

[78] Semasa disoal balas oleh peguam plaintif tentang tujuan beliau hadir ke mahkamah ini, SD1 hanya maklumkan bahawa tujuannya adalah untuk mengetahui keputusan. Keterangan beliau adalah seperti berikut:
F

> P/cara Plaintif: Boleh beritahu Mahkamah tujuan Tengku datang ke Mahkamah pada hari ini.
>
> SD1: Untuk tahu keputusan.
>
> G P/cara: Tengku tahu tak apa tuntutan Plaintif terhadap Tengku dan juga Arwah Tengku Abdul Kadir dalam kes ini?
>
> SD1: Dia tuntut pusaka sebab kata anak sebenar.

H **[79]** Ini menunjukkan bahawa SD1 tidak mempunyai daya ingatan yang kuat/pelupa dan tidak ingat mengenai kes ini. Mahkamah perlu berhati-hati di dalam membuat pertimbangan terhadap keterangan saksi ini.

[80] Walaupun SD1 tidak sempat disoal balas sepenuhnya, namun
I berdasarkan beberapa jawapan kepada soal balas daripada peguam plaintif, jelas menunjukkan SD1 tidak mengetahui berkenaan tuntutan sebenar plaintif. Justeru itu, secara keseluruhan mahkamah mendapati bahawa ada sebahagian keterangan SD1 meragukan.

[81] Sebaliknya, mahkamah mendapati bahawa keterangan SP1 dan SP2 sepanjang perbicaraan adalah rasional, konsisten dan selari dengan keterangan dokumentar yang telah dikemukakan ke mahkamah ini. Mereka tidak goyah semasa disoal balas oleh peguam defendan. Justeru mereka adalah saksi yang *credible*.

KESIMPULAN

[82] Setelah mendengar dan meneliti keterangan saksi-saksi plaintif dan juga defendan, mahkamah memutuskan bahawa perjanjian jual beli tersebut (eksh 'P1') adalah suatu perjanjian yang sah, berkuatkuasa dan mengikat si mati yang seterusnya berpindah untuk mengikat defendan-defendan selaku penerima pusaka dan waris yang sah kepada si mati.

[83] Justeru itu, defendan-defendan sewajarnya patut melaksanakannya. Sehubungan dengan itu, dengan alasan-alasan yang telah mahkamah berikan di atas, mahkamah dengan ini memutuskan di atas imbangan kebarangkalian, plaintif telah berjaya membuktikan tindakan dan tuntutannya dan mahkamah membenarkan tindakan plaintif ini dengan kos sebanyak RM4,000.

Tindakan plaintif dibenarkan dengan kos sebanyak RM4,000.

Dilaporkan oleh Dzulqarnain Ab Fatar